

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

1. Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	04.04.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Ergebnisse der Gewerbeflächenpotentialanalyse und der Bericht über die Handlungsmöglichkeiten für die Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg werden zur Kenntnis genommen.
2. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse spricht sich der Gemeinderat dafür aus, der künftigen Gewerbeflächenentwicklung das in der Vorlage dargestellte Szenario 2 zu Grunde zu legen und damit vorrangig die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenreserven im Gewerbepark Raum Offenburg (GRO), Teilfläche Offenburg zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird wie folgt beauftragt:
 - 3.1 Angesichts des dringenden Gewerbeflächenbedarfs ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen, welche Handlungsspielräume für die kurzfristige Entwicklung einer Teilfläche des Gewerbeparks auf Offenburger Gemarkung trotz der noch offenen Trassenprüfung für den Südzubringer bestehen.
 - 3.2 Auf dieser Grundlage ist im Gewerbepark auf Gemarkung Offenburg ein erster Entwicklungsabschnitt zu konzeptionieren.
 - 3.3 Ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept ist für den Gesamtbereich zwischen Bundesstraße 3, Südring und Rheintalbahn auf Gemarkung Offenburg zu erstellen.
 - 3.4 Es ist zu prüfen, ob – über die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus – weitere Flächen des Sonderlandeplatzes in die Gewerbeflächenentwicklung einbezogen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

- 3.5 Das Vorgehen ist fortlaufend mit dem Zweckverband GRO abzustimmen.
4. Die Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen „Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier“ ist weiter vorzubereiten.
5. Zur Entwicklung der neuen Fläche „Im Krumpfen Acker“ in Elgersweier ist das Votum des Ortschaftsrats Elgersweier einzuholen, und die Rahmenbedingungen (insbesondere Möglichkeiten des Grunderwerbs) sind zu prüfen.
6. Eine Entwicklung weiterer in der Gewerbeflächenpotentialanalyse dargestellter Gewerbeflächen, die sich für Betriebserweiterungen eignen, ist beim Vorliegen von Erweiterungswünschen ansässiger Betriebe zu prüfen.
7. Möglichkeiten und Instrumente zur Vereinfachung und Beschleunigung der Grundstücksneuordnung bei Gewerbeflächenentwicklungen sind zu prüfen.
8. Dem Gemeinderat ist zu allen Punkten erneut zu berichten. Dabei ist auch ein Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesen Planungen vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Inhalt / Begründung

1. Zusammenfassung

In einer umfassenden Gewerbeflächenpotentialanalyse (vgl. Anlage 3 zur DS 009/22) wurden in Umsetzung des entsprechenden Auftrags des Gemeinderats 13 neue Potentialgebiete sowie die vier noch nicht entwickelten, aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan verbliebenen Reserveflächen anhand von acht Kriterien auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung geprüft. Dabei wurde bei insgesamt zwölf Gebieten eine grundsätzliche Eignung festgestellt. Allerdings bestehen bei vielen dieser Gebiete auch erhebliche Herausforderungen im Planungs- und Entwicklungsprozess.

Aufbauend auf drei Szenarien – „Flächennutzungsplan 2009“, „Moderate Ergänzung“ und „Diversifizierung“ – wird in Abwägung der spezifischen Vor- und Nachteile eine Empfehlung für die Weiterverfolgung des Szenarios 2 „Moderate Ergänzung“ ausgesprochen (s. Punkt 5 der Sitzungsvorlage). Wesentlicher Bestandteil dieses Szenarios ist die Entwicklung des Teilgebiets Offenburg des Gewerbeparks Raum Offenburg, die als besonders geeignet für eine Gewerbeflächenentwicklung einzustufen ist. Ebenso soll die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte östliche Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier weiter vorbereitet werden. Weiter wird im Szenario 2 die Flächenkulisse des Flächennutzungsplans um das neu geprüfte Potentialgebiet „Im Krummen Acker“ in Elgersweier sowie die bisher nicht im Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen des Sonderlandeplatzes auf Offenburger Gemarkung ergänzt.

Die Entwicklung des Offenburger Teilgebiets des Gewerbeparks ist gegenwärtig gehemmt durch die Vielzahl der dort verlaufenden unterschiedlichen Trassenvarianten des Südzubringers, die das Regierungspräsidium Freiburg gegenwärtig prüft. Voraussetzung für eine zeitnahe Entwicklung einer Teilfläche auf Offenburger Gemarkung ist ein Ausschluss mindestens der entlang des Südrings und der Schutterwälder Straße verlaufenden Südzubringer-Trassenvariante 2. Bei einer Beschlussfassung des Gemeinderats entsprechend der Beschlussempfehlung wird die Verwaltung daher hierzu zeitnah die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg suchen.

Bei positivem Ergebnis der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wird empfohlen, folgende Schritte einzuleiten:

- Beginn der Planungskonzeption für die Gebietsentwicklung in einem skizzierten Entwicklungsbereich 1 im GRO, Teilfläche Offenburg (vgl. Anlagen 4.0 und 4.1 zur DS 009/22)
- Erstellung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts zur Einbindung in die Umgebung (vgl. Anlage 5 zur DS 009/22)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

- Prüfung, ob – über die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus – weitere Flächen des Sonderlandeplatzes Offenburg in die Gewerbeflächenentwicklung einbezogen werden können, und Klärung der Rahmenbedingungen und Folgewirkungen einer möglichen Aufgabe des Sonderlandeplatzes (vgl. Anlage 6 zur DS 009/22).

Flankierend zur Entwicklung des GRO auf Gemarkung Offenburg wird empfohlen, die Entwicklung des bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialgebiets „Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier“ weiter vorzubereiten (vgl. Anlage 7 zur DS 009/22). Zum neuen Potentialgebiet „Im Krummen Acker“ ist das Votum des Ortschaftsrats Elgersweier einzuholen, und die Rahmenbedingungen insbesondere zu Grunderwerbsmöglichkeiten sind zu prüfen (vgl. Anlage 8 zur DS 009/22). Die Entwicklung weiterer Gebiete sollte geprüft werden, wenn sie für Betriebserweiterungen benötigt werden.

Anlässlich eines erneuten Berichts der Verwaltung im Gemeinderat zu diesen Punkten ist auch ein Vorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesen Planungen vorlegen.

2. Strategische Ziele

B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Bereitstellung baureifer Flächen für Betriebe, die an Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung interessiert sind, ist eines der wichtigsten Instrumente der kommunalen Wirtschaftsförderung.

Im Sommer 2018 hat die Verwaltung, initiiert durch den Antrag der Gemeinderatsfraktion Freie Wähler Offenburg (FWO) vom 5. Juni 2017, mit der Drucksache 091/18 eine umfassende Bestandsanalyse zur Gewerbeflächensituation in der Stadt Offenburg und im Zweckverband GRO vorlegt. Untersucht wurden dabei:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

- baureife und verfügbare Flächen in Gewerbegebieten
- baureife Flächen in Gewerbegebieten anderer Träger einer Gewerbeflächenentwicklung (z.B. BIMA)
- und Flächenreserven im Flächennutzungsplan (aktuell noch keine Baurechte)

Ergebnis war, dass sowohl die Stadt Offenburg als auch der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg ansiedlungsinteressierten Unternehmen aktuell nur noch sehr eingeschränkt sofort baureife Gewerbeflächen anbieten können. Die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Offenburg und die Nachfrage gerade ortsansässiger Unternehmen – d.h. durchaus begrüßenswerte Faktoren – haben zu einer Verknappung der kommunalen Gewerbeflächenreserve geführt. Andererseits tragen zunehmend größere Restriktionen und Vorlaufzeiten bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu diesem Engpass bei. Das Problem der Gewerbeflächenverknappung besteht zurzeit in vielen prosperierenden Regionen in Deutschland.

Jedoch sind Flächenengpässe und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten erhebliche Standortnachteile, die zu Betriebsverlagerungen führen können. Ein eingeschränktes Gewerbeflächenangebot schmälert die Perspektiven einer erfolgreichen Gewerbebestandspflege.

Im Hinblick auch auf die steigende Bedeutung von Zukunftstechnologien ist es darüber hinaus für den Standort Offenburg von Bedeutung, zusätzlich in moderatem Umfang ebenfalls Flächen für Neuansiedlungen von attraktiven, an städtische Wirtschaftskluster anschlussfähigen Unternehmen oder für Neugründungen (z.B. Ausgründungen aus dem Kontext der Hochschule Offenburg) anbieten zu können.

Mit dem Beschluss der Drucksache 091/18 am 23. Juli 2018 hat der Gemeinderat die Verwaltung damit beauftragt, eine Potentialanalyse zu Möglichkeiten der moderaten Arrondierung und Erweiterung der bestehenden Offenburger Gewerbegebiete sowie zur Entwicklung zusätzlicher kleinerer dezentraler Gewerbebestände im Stadtgebiet erstellen zu lassen. Dieser Beschluss wird nachfolgend mit der Vorlage einer Gewerbeflächenpotentialanalyse (s. Punkt 3), die Stadt und Zweckverband GRO umfassend behandelt, umgesetzt.

Darüber hinaus wurden intensiv Ansätze geprüft, bei deren konsequenter Weiterverfolgung eine dynamischere Entwicklung der GRO-Flächen gefördert werden kann.

Die zentrale Bedeutung der dort vorgehaltenen, noch nicht entwickelten Gewerbeflächenreserve war bereits eine der zentralen Erkenntnisse der Drucksache in 2018.

Folgende zentrale Inhalte behandelt die vorliegende Drucksache 009/22:

- Umfassende Analyse aller zusätzlich ermittelten Gewerbeflächenpotentiale, über die bereits vorhandenen Darstellungen von Gewerbeflächenreserven im Flächennutzungsplan hinaus, für den Bereich von Stadt und Zweckverband,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

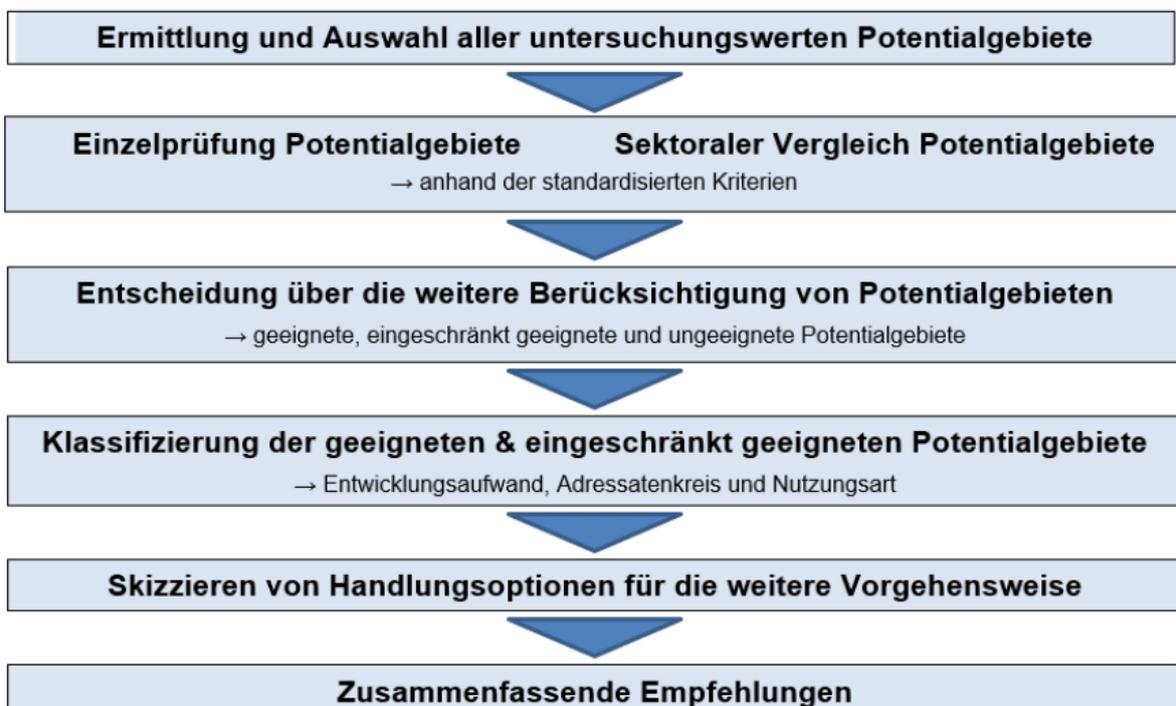
- Beschreibung eines strategischen Lösungsansatzes für die angebotsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg,
- Aufzeigen von Flächenpotentialen für Betriebserweiterungen in Offenburg,
- Darlegung erster Handlungsschritte für eine zielorientierte Entwicklung und Ergänzung der GRO-Flächen auf Gemarkung Offenburg,
- Initiierung der Einleitung erster Entwicklungsschritte für zwei weitere Gewerbeflächenpotentiale außerhalb des GRO und
- Prüfung von Instrumenten der Grundstücksneuordnung im Hinblick auf die Lösung teilweise sehr problematischer Akquisituationen beim Versuch des Flächenerwerbs durch Stadt oder Zweckverband GRO.

Gesamthaft ist die Gewerbeflächenpotentialanalyse ein erster Baustein für eine künftige Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als breite Untersuchung für den Themenkomplex „Gewerbeflächenentwicklung“.

4. Gewerbeflächenpotentialanalyse

Die Gewerbeflächenpotentialanalyse beinhaltet im Kern die Prüfung von 13 neuen Potentialflächen sowie der vier im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Reserveflächen auf ihre Eignung für eine gewerbliche Entwicklung.

4.1 Methodik und Prüfkriterien



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Die Methodik wird in der Graphik im Überblick dargestellt und für weitere Ausführungen wird auf Teil A der Gewerbeflächenpotentialanalyse (s. Anlage 3 zur Drucksache 009/22) verwiesen.

4.2 Flächenermittlung

Die Auswahl der neu zu untersuchenden Potentialflächen erfolgte einerseits über die Identifikation von Flächen im räumlichen Kontext von bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten. Hier kann von einer grundsätzlichen, stadträumlichen Eignung ausgegangen, Synergieeffekte können gegebenenfalls erzielt und Flächen für Betriebserweiterungen generiert werden.

Weiterhin wurden im Sinne einer konsequenten Wiedernutzung größere brach gefallene Flächen im Innenbereich untersucht.

Zuletzt wurde darüberhinausgehend untersucht, ob weitere mögliche Standorte bestehen, die keine der vorgenannten Anforderungen erfüllen, aber aufgrund spezifischer Eigenschaften (z.B. hoher Anteil städtischen Eigentums, gute infrastrukturelle Anbindung, etc.) ggf. eine Eignung aufweisen könnten. Ziel war es, möglichst alle Flächen zu ermitteln und zu prüfen, bei denen eine zukünftige gewerbliche Entwicklung denkbar sein könnte, um ein umfassendes Bild zu erhalten.

Andererseits wurde ein Ausschluss von Flächen mittels Anwendung solcher Negativkriterien, die sich in der Praxis bereits als auch langfristig nicht überwindbare Planungsschranken (z.B. Lage in einem Überschwemmungsgebiet) erwiesen haben, durchgeführt.

Über die hier behandelten Flächen hinaus werden gegenwärtig auch durch bereits angelaufene Innenentwicklungsmaßnahmen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe geschaffen. Hierzu gehören die schon länger laufende Entwicklung des Güterbahnhofareals und die Entwicklung des Schlachthofareals (CANVAS+) im Rahmen des Sanierungsgebiets Bahnhof-Schlachthof. Durch die Verlagerung des Technologieparks Offenburg (TPO) auf das Schlachthofareal steht auch der bisherige Standort des TPO für eine neue gewerbliche Entwicklung bzw. die Erweiterung vorhandener Betriebe zur Verfügung.

Nicht betrachtet wurden mögliche Aufwertungspotenziale minder genutzter Grundstücke und Gebäude in bereits vorhandenen Gewerbegebieten. Hier bestehen im Einzelfall noch Möglichkeiten für die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, allerdings wohl nur im Einzelfall und untergeordnetem Maßstab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

4.3 Bewertung der Potentialflächen

4.3.1 Bewertungskriterien

Alle ausgewählten oder bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen wurden anhand von acht Kriterien in jeweils fünf Abstufungen der Eignung geprüft:

- Flächengröße
- Regionalplan (Korrespondenz u.a. mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten)
- Natur, Landschaft und Erholung (Schutzkategorien, Landschaftsbild, etc.)
- Landwirtschaft (quantitative Betroffenheit, Bodenwerte)
- Wasser (Hochwasser- und Trinkwasserschutz)
- Verkehr (überörtliche und örtliche Anbindung, Binnenerschließung, ÖPNV)
- Sensible Umgebungsnutzungen (insb. Wohnen, Naherholungsräume)
- Eigentumsstruktur (öffentliche Anteile, Zahl und Fragmentierung Privatflächen)
- Sonstige bereits bekannte Anforderungen

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden die Flächen in zwei Kategorien unterteilt: Solche Flächen, die eine grundsätzliche Eignung besitzen und solche, die keine Eignung für eine gewerbliche Entwicklung aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass auch geeignete Flächen mit teils großen Herausforderungen belegt sein können, nur bei einer Zustimmung anderer Planungsträger entwicklungsfähig sind oder mit einer langen Entwicklungsdauer zu rechnen ist.

Nachfolgend werden die 17 Potentialgebiete unterteilt in neu ermittelte Flächen (Punkt 4.2.2 der Sitzungsvorlage) und bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächenreserven (Punkt 4.2.3 der Sitzungsvorlage) kurz erläutert. Auf den Übersichtsplan in Anlage 1, die Lagepläne zu den geprüften Potentialgebieten in Anlage 2 und den Volltext der Gewerbeflächenpotentialanalyse in Anlage 3 der Drucksache 009/22 wird hingewiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

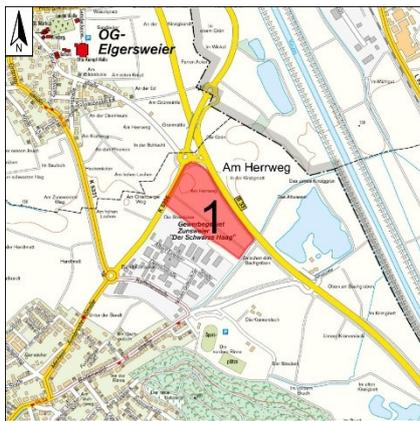
Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

4.3.2. Neu ermittelte Potentialflächen

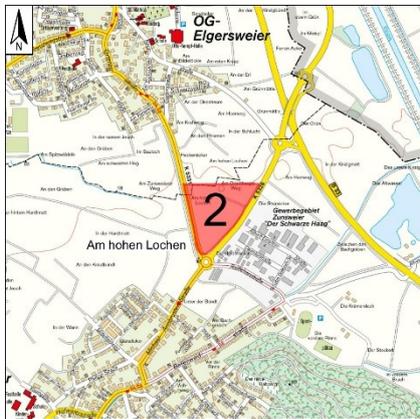
1



„Am Herrweg“ mit 8,15 ha im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Zunsweyer hin zur B 33 verfügt über eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und – im Hinblick auf den Immissionsschutz – über eine große räumliche Distanz von schutzwürdigen Nutzungen, kann jedoch aufgrund der Kollision mit einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet) im Regionalplan nur bei einer Zustimmung des Regionalverbands und in einem langfristigen Zeithorizont umgesetzt werden und verfügt über eine ungünstige Eigentumsstruktur.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

2



„Am hohen Lochen“ im Westen des bestehenden Gewerbegebiets zwischen Zunsweyer und Elgersweier mit einer Fläche von 6,5 ha weist in der Bewertung Parallelen zu „Am Herrweg“ auf, wobei die Vorteile minder ausgeprägt sind, und ist in seiner siedlungsstrukturellen Lage durch die beginnende Schließung der Siedlungszäsur zwischen Zunsweyer und Elgersweier negativ zu bewerten.

Ergebnis: Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

3



„Hinter dem Büchert“ südlich des Gewerbegebiets Elgersweier mit max. 11 ha Fläche verfügt über eine zumeist gute Bewertung, eignet sich im Hinblick auf die Erschließungssituation v.a. für angrenzende Bestandsbetriebe und kann bei einer guten landschaftsräumlichen Integration empfohlen werden.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

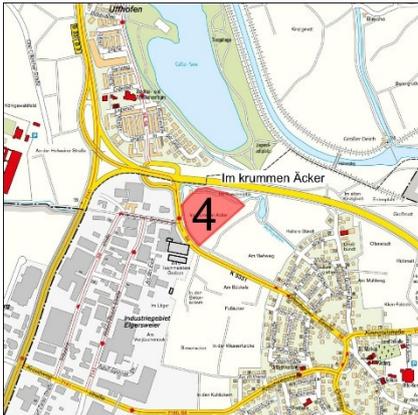
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

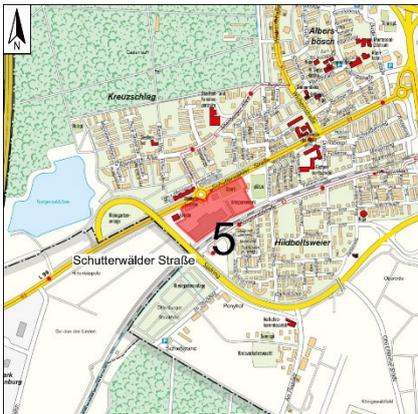
4



„**Im Krummen Acker**“ nördlich des Gewerbegebiets Elgersweier und der K 5331 mit ca. 4,3 ha weist mehrere, positive Standorteigenschaften (Verkehr, Regionalplan, Synergien) auf, jedoch sind die Nähe zur Wohnbebauung in Uffhofen, die landschaftsräumliche Einbindung zum Erhalt der Siedlungszäsuren und die vglw. fragmentierte Eigentumsstruktur zu berücksichtigen.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

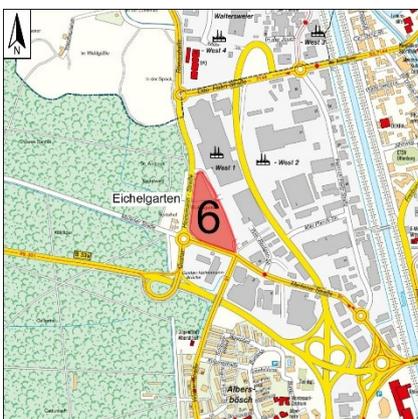
5



„**Schutterwälder Straße**“ am Westrand von Kreuzschlag mit max. 4,8 ha Fläche wurde früher durch einen Baumarkt genutzt. Eine Teilfläche wurde früher durch ein DB-Umspannwerk genutzt, eine weitere Teilfläche als Hartplatz. Bei der Konversionsfläche im Innenbereich können Eingriffe in die Umwelt minimiert werden. Auch ist das Gebiet vollumfänglich erschlossen. Beachtlich ist jedoch die große Nähe zu Wohnnutzungen. Die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer*innen ist zu eruieren.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

6



„**Eichelgarten**“ westlich des Gewerbegebiets West (E-Center) mit ca. 4,3 ha Fläche weist einerseits viele positive Standortbedingungen (Entfernung zu Wohnbebauung, Verkehr, Eigentumsstruktur, Regionalplan) bei einer geringen landschaftsräumlichen und forstwirtschaftlichen Wertigkeit des Waldbestands auf. Das Potentialgebiet befindet sich jedoch sowohl innerhalb eines Vogelschutz- als auch eines FFH-Gebiets. Der Nachweis der Alternativlosigkeit einer Standortentwicklung und umfassende Kompensationsmaßnahmen oder eine Ausnahmegenehmigung sind für eine Flächenentwicklung erforderlich.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

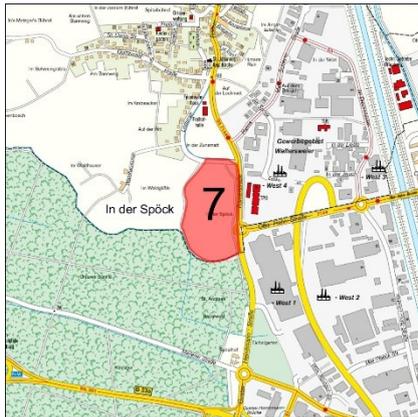
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

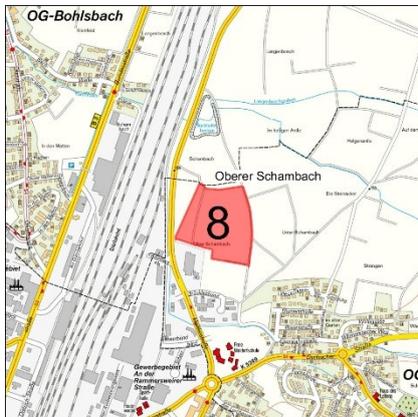
7



„**In der Spöck**“ südwestlich des Ortseingangs von Waltersweier mit ca. 10 ha weist einerseits eine gute verkehrliche Anbindung auf, jedoch auch Planungsschwernisse durch die Lage zwischen naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulissen im Stadtwald und Waltersweier (Immissionsschutz, Ortsbild).

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

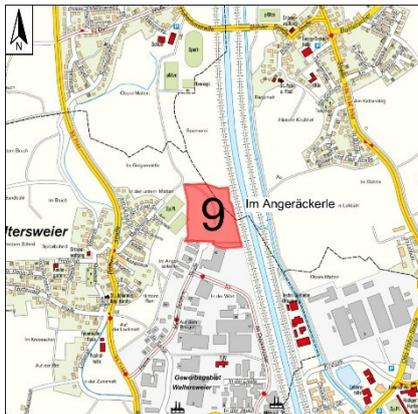
8



„**Ober Schambach**“ stellt eine potentielle Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier um 9 ha nach Norden dar. Neben möglichen Synergien mit den bestehenden Gewerbebeständen im Güterbahnhof und dem südlichen Bestandsgebiet weist das Gebiet überwiegend eine durchschnittliche Eignung auf. Problematisch sind weite Anfahrtswege ausgehend von der BAB 5, die teils durch die Innenstadt führen, die deutliche Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum und die Nähe zur Wohnbebauung in Rammersweier

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

9



„**Im Angeräckerle**“ umfasst in nördlicher Verlängerung der Hanns-Martin-Schleyer-Straße westlich der Ortslage Waltersweier eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Waltersweier um ca. 5,8 ha. Bei den meisten Kriterien weist das Potentialgebiet eine gute Eignung auf, nachteilig sind aber der Immissionsschutz im Hinblick auf die Wohnbebauung in Waltersweier und die fortschreitende Inanspruchnahme des Landschaftsraums entlang der Kinzig.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

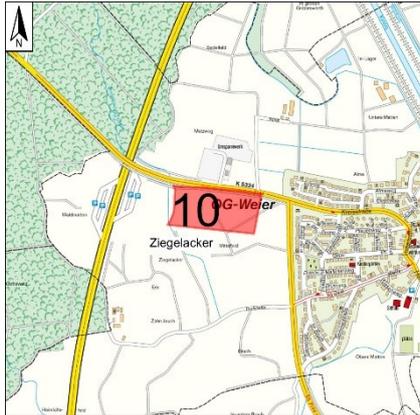
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

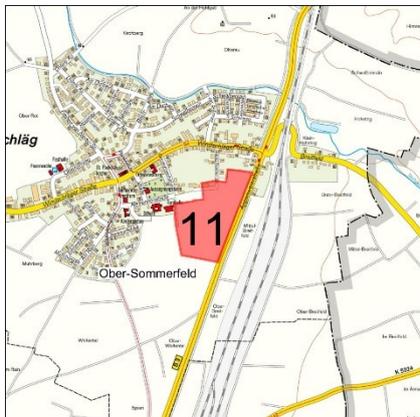
10



„**Ziegelacker**“ zwischen der Ortschaft Weier und der BAB 5 mit ca. 7,1 ha befindet sich in einem stark durch Infrastrukturen (insb. Stromtrassen) vorbelasteten Landschaftsraum bei einem gleichzeitig deutlichen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen. Eine verkehrliche Anbindung des Potentialgebiets, ohne die Ortslagen von Weier und Waltersweier damit zu belasten, ist im Hinblick auf das bestehende Straßennetz aber nicht möglich. Auch ergeben sich aus den Freileitungen Restriktionen für die Gebietsentwicklung.

Ergebnis: Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

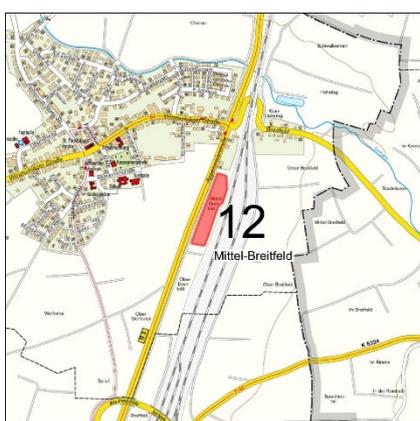
11



„**Ober Sommerfeld**“ zwischen der südwestlichen Ortslage von Windschlag und der B 3 mit einer Fläche von ca. 8,6 ha würde eine im städtebaulichen Kontext sinnhafte Arrondierung des Siedlungskörpers Windschlags mit sehr guter, überörtlicher Anbindung darstellen, wenngleich die Eigentumsstruktur sehr komplex zu bewerten ist. Auch kann auf Ebene der Gewerbeflächenpotentialanalyse die Anbindung des Gebiets an die B 3 nicht abschließend geklärt werden. Probleme bestehen auch für den Schallschutz der Wohnbebauung.

Ergebnis: Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

12



„**Mittel-Breitfeld**“ mit einer Fläche von ca. 2,1 ha östlich der B 3 am südlichen Ortseingang Windschlags weist hohe Analogien zum Potentialgebiet „Ober Sommerfeld“ auf. Zusätzlich soll das Gebiet voraussichtlich zu einem hohen Anteil als Baustelleneinrichtungsfläche im Kontext des Projekts „Rheintalbahn / Güterzugtunnel“ in Anspruch genommen werden, weshalb die Fläche voraussichtlich bis auf weiteres (10+ Jahre) nicht zur Verfügung steht.

Ergebnis: Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

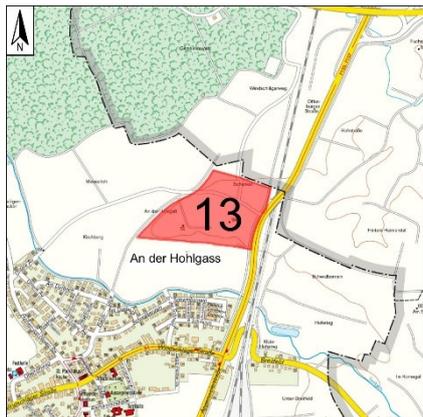
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

13



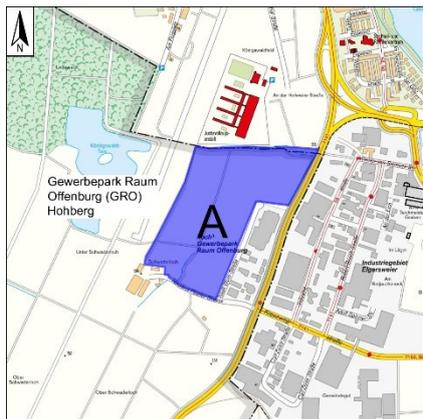
„An der Hohlgaß“ nördlich der Ortslage Windschläg und des Durbachs mit ca. 12 ha stellt eine große, zusammenhängende Fläche im Außenbereich dar, die sich mit Ausnahme weniger Einzelgrundstücke vollständig im Eigentum der Stadt Offenburg befindet. Aufgrund der sehr hohen Flächenverfügbarkeit erfolgte eine Prüfung als Potentialgebiet. Die Fläche befindet sich jedoch teils in einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet im Regionalplan) und stellt heute einen mit Erholungsfunktion belegten, hochwertigen Landschaftsraum dar. Sie liegt isoliert von anderen Gewerbestandorten. Die Anbindung an die B3 wäre

voraussichtlich nicht nur mit hohen Aufwendungen verbunden, sondern befindet sich auch im Bereich der vorgesehenen Baustelleneinrichtungsfläche für den geplanten Güterzugtunnel.

Ergebnis: Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

4.3.3 Bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächenreserven

A



„GRO – Teilfläche Hohberg“ westlich der B 3 und des Gewerbegebiets Elgersweier im Kontext des interkommunalen Gewerbeparks hoch³ Raum Offenburg (GRO) auf Gemarkung Hofweier umfasst eine im FNP dargestellte, bislang noch nicht entwickelte Fläche von 27,8 ha. Sie stellt eine der wichtigsten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Raumschaft und des Zweckverbands GRO dar. Alle geprüften Standortkriterien sind hier positiv zu bewerten, wenngleich ein besonders hoher Eingriff in landwirtschaftliche Flächen erfolgt. Demgegenüber stehen zwei Planungshindernisse: Ein Erwerb vieler privater Grundstücke

war auf einer längeren Zeitachse bislang nicht möglich. Zudem wird das Potentialgebiet von einer Trassenvariante des „Südzubringers“ fast diagonal durchschnitten und kann damit aktuell nicht zusammenhängend entwickelt werden.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

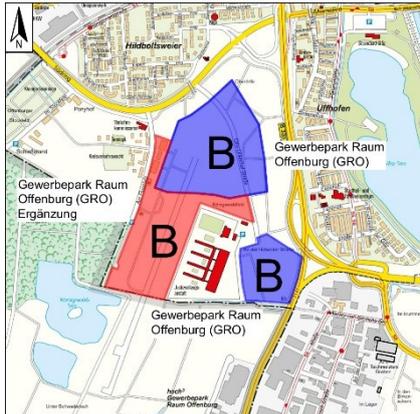
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

B

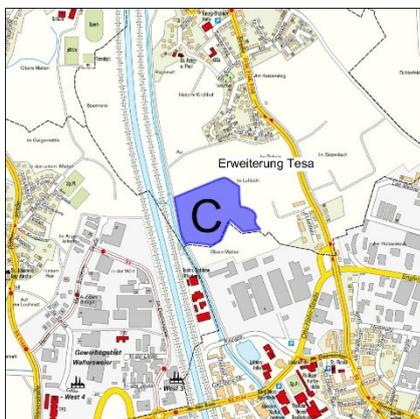


„**GRO – Teilfläche Offenburg**“ mit einer Gesamtfläche von 24,7 unterteilt sich in eine kleine Teilfläche östlich der JVA im Süden und eine große Teilfläche südlich des Südrings im Norden. Das gesamte Potentialgebiet weist die günstigste Standorteignung im Gesamtkontext der Gewerbeflächenpotentialanalyse auf. Mit Blick auf den Immissionsschutz ist eine gewerbliche Nutzungsabstufung von Norden und Osten nach Süden und Westen jedoch erforderlich. Westlich der Otto-Lilienthal-Straße befinden sich alle Grundstücke im Eigentum von Stadt oder Zweckverband GRO. Weiterhin wäre eine Erweiterung um die Fläche

des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg sinnvoll möglich (ca. 15,7 ha), die – unter Inkaufnahme des Entfalls für den (Hobby-)Flugverkehr – ebenfalls eine sehr gute Standorteignung aufweist. Jedoch ist das Potentialgebiet in seiner Gesamtheit vom Trassenverlauf mehrerer Planungsvarianten des Südzubringers betroffen. Die kleinere, südliche bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche liegt an einem potentiellen Knotenpunkt von Südzubringer, B 3 und B 33 und ist aufgrund der zusätzlich ggf. erforderlich werdenden Errichtung von Ingenieurbauwerken voraussichtlich auch längerfristig ganz oder teilweise nicht für eine Entwicklung geeignet. Eine Entwicklung der nördlichen GRO-Flächen auf Gemarkung Offenburg kann dagegen eingeleitet werden, sobald sich die Zahl der Trassenvarianten in diesem Bereich ausreichend reduziert hat.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

C



„**Erweiterung Tesa**“ umfasst ca. 5,8 ha nördlich des Werksgeländes. Die Fläche ist bereits seit langem als Erweiterungsfläche für das Unternehmen vorgesehen und aufgrund der nahezu ausschließlich über das Tesa-Areal sinnvoll herstellbaren Erschließung nur für dieses Unternehmen nutzbar. Konkrete Erweiterungspläne sind nicht bekannt. Der sich nach Norden verringende Abstand zur Wohnbebauung in Bühl ist beim Immissionsschutz zu beachten. Erhebliche Planungshindernisse wurden nicht ermittelt.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

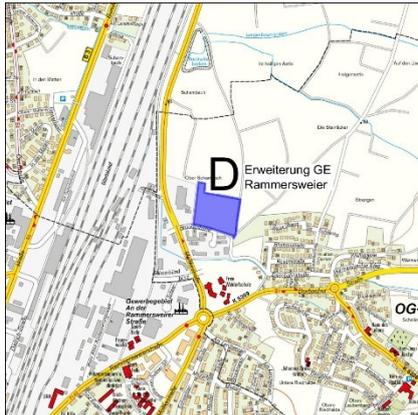
Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

D



„**Erweiterung GE Rammersweier**“ umfasst 3,3 ha nördlich der Straße Brücklesbünd in Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets. Das Potentialgebiet ist für eine gewerbliche Entwicklung gut bis durchschnittlich geeignet. Aufgrund des relativ geringen Flächenumfangs (und somit auch des geringeren Bauvolumens) und als sinnvolle Ergänzung des vorhandenen gewerblichen Bestands ohne Auskragen in den Freiraum sind die nachteiligen Auswirkungen auf Verkehr, Natur und Landschaft vglw. gering. Bisher war ein vollständiger Flächenerwerb noch nicht möglich.

Ergebnis: Die Fläche kann weiterverfolgt werden.

4.3.4 Fazit zur Flächenbewertung

Zusammenfassend werden folgende Potentialgebiete aufgrund ihrer grundsätzlichen Eignung weiter behandelt:

- 1. Am Herrweg, Zunsweier
- 3. Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- 4. Im Krummen Acker, Elgersweier
- 5. Schutterwälder Straße, Offenburg
- 6. Eichelgarten, Offenburg
- 7. In der Spöck, Waltersweier
- 8. Ober Schambach, Rammersweier
- 9. Im Angeräckerle, Waltersweier
- A. GRO – Teilfläche Hohberg, Hofweier
- B. GRO – Teilfläche Offenburg, Offenburg
- C. Erweiterung Tesa, Bühl
- D. Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

Folgende Potentialgebiete werden aufgrund aktuell fehlender Eignung nicht weiter betrachtet:

- 2. Am hohen Lochen, Elgersweier/Zunsweier
- 10. Ziegelacker, Weier
- 11. Ober-Sommerfeld, Windschlag
- 12. Mittel-Breitfeld, Windschlag
- 13. An der Hohlgaß, Windschlag

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

4.4 Differenzierungen der Entwicklungspotentiale

Insgesamt können zwölf der 17 geprüften Potentialgebiete grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung empfohlen werden. Jedoch weisen die Gebiete sehr differenzierte Standortbedingungen und Handlungserfordernisse für eine Entwicklung auf, weshalb nachfolgend in Vorbereitung einer Strategiefindung eine Gruppierung nach Zielrichtungen vorgenommen wird.

4.4.1 Potentieller Entwicklungsaufwand

Je umfassender die zu bewältigenden Planungshindernissen sind, desto länger dauert eine Gebietsentwicklung, steigt der Kostenrahmen und desto fraglicher ist letztendlich eine erfolgreiche Umsetzung. Als Faktoren, die sich in der Praxis als maßgebliche Erschwernisse darstellen, sind

- die Eigentumsstruktur (insb. geringer Anteil öffentlicher Flächen, hohe Zahl betroffener Privater, keine Verkaufsbereitschaft),
- nicht abschließend klärbare Fachbelange (bspw. Trassenverlauf Südzubringer),
- Abweichungen von den Zielen der Raumordnung (z.B. Ausweisung eines anderweitigen Vorranggebiets) und
- Eingriffe in naturschutzrechtliche Schutzgebiete (z.B. Natura2000)

als besonders zeitaufwändig und komplex in ihrer Bewältigung einzustufen.

Beispiele für Potentialgebiete mit potentiell hohem Entwicklungsaufwand und besonderen Entwicklungsschwierigkeiten sind vorliegend u.a. „Eichelgarten“, Offenburg (Lage in FFH- und Vogelschutzgebiet) sowie „Am Herrweg“, Zunsweier (Änderung Regionalplan erforderlich, viele betroffene private Eigentümer*innen).

4.4.2 Art der baulichen Nutzung

Bauplanungsrechtlich kann es aus Immissionsschutzgründen erforderlich sein, abgestufte Festsetzungsmöglichkeiten für

- eingeschränkte Gewerbegebiete (mischgebietstypische Immissionskulisse) und
- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sowie für
- Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

zu nutzen, was unmittelbare Auswirkungen auf die Art der dort verortbaren Branchen und Betriebsabläufe (z.B. Schichtbetrieb) hat. Maßgeblich hierfür ist insbesondere der Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen wie dem Wohnen. Zum Beispiel ist voraussichtlich im „GRO - Teilfläche Hohberg“ die Ausweisung eines emissionsintensiven Industriegebiets möglich, während auf der im Siedlungskontext des Kreuzschlags befindlichen Fläche „Schutterwälder Straße“ nur von einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

4.4.3 Adressatenkreis

Gebiete, die eigenständig über das bestehende Straßennetz erschlossen werden können, sind für Angebotsplanungen im Sinne einer Standortentwicklung für Neuansiedlungen und vollständige Betriebsverlagerungen geeignet. Potentialgebiete im räumlichen Umfeld bestehender Gewerbegebiete können aber ebenso auch für Betriebserweiterungen dort bereits ansässiger Betriebe genutzt werden.

Demgegenüber stehen Standorte, die aufgrund ihrer Erschließungssituation ausschließlich für Betriebserweiterungen geeignet sind oder die aus anderen Gründen faktisch nur hierfür in Frage kommen.

Bei der nachfolgenden weiteren Betrachtung erfolgt eine Fokussierung auf jene Potentialgebiete, die auch für eine Angebotsplanung und nicht nur für Betriebserweiterungen geeignet sind, da Ziel sein muss, eine Strategie auch für die Bereitstellung von Angebotsflächen für Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen zu entwickeln.

Hierzu zählen folgende Flächen, die daher nachfolgend intensiver betrachtet werden:

- 1. Am Herrweg, Zunsweier
- 4. Im Krummen Acker, Elgersweier
- 5. Schutterwälder Straße, Offenburg
- 8. Ober Schambach, Rammersweier
- 9. Im Angeräckerle, Waltersweier
- A. GRO – Teilfläche Hohberg, Hofweier
- B. GRO – Teilfläche Offenburg, Offenburg
- D. Erweiterung GE Rammersweier, Rammersweier

5. Szenarien und Empfehlungen für die Gewerbeflächenentwicklung

Zur Überführung der Untersuchungsergebnisse in eine Strategie werden nachfolgend drei Szenarien für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Offenburgs entworfen und mit ihren Vor- und Nachteilen dargelegt.

In der Terminologie der Zeithorizonte wird von folgenden Zeiträumen ausgegangen:

- „mittelfristig“ von einer Baureife (Erschließung hergestellt) in ca. 10 bis 15 Jahren
- „langfristig“ von einer Baureife in ca. 15 bis 20 Jahren.

Eine kurzfristige Entwicklung, d.h. eine Baureife in deutlich weniger als zehn Jahren, kann aufgrund der verschiedenen, aber bei allen diskutierten Flächen aufgezeigten zu klärenden Fragestellungen nicht sicher in Aussicht gestellt werden. Bei günstigem Projektverlauf und intensiver Behandlung mit großen Sach- und Personalmitteln kann ggf. eine schnellere Entwicklung einzelner Flächen erreicht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Die Zeithorizonte beinhalten die gesamte Gebietsentwicklung (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, Flächenakquise, Planung und Herstellung der Erschließung, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge) bei einer prioritären Bearbeitung der Projekte.

Nachfolgend werden drei Szenarien vorgestellt. Dabei werden die Prämisse des Szenarios, die Flächenkulisse einschließlich der Zeithorizonte der einzelnen Flächen sowie die Vor- und Nachteile des jeweiligen Szenarios erläutert.

Wichtig dabei: In jedem Szenario wird von dem aktuellen Sachstand zu Standorteignungen und Planungshemmnissen entsprechend dem Ergebnis der Gewerbeflächenpotentialanalyse zu den einzelnen Potentialgebieten ausgegangen.

5.1 Szenario 1: Flächennutzungsplan 2009

5.1.1 Prämisse

Das Szenario 1 umfasst die Fortführung der bisherigen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie, das heißt die Entwicklung der im Flächennutzungsplan 2009 dargestellten Gewerbeflächenreserven. Es werden keine weiteren Potentialgebiete aufgenommen.

5.1.2 Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im GRO Offenburg (vgl. Punkt 6.1.3)
- Langfristige Entwicklungen: Vollständige Entwicklung des GRO in Hohberg und Offenburg –abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen.

5.1.3 Vorteile

- Alle o.g. Potentialgebiete weisen in der Gewerbeflächenpotentialanalyse eine gute Eignung mit vglw. geringen Einschränkungen auf. Es handelt sich zusammenfassend um die Gebiete mit der positivsten Prognose.
- Alle Potentialgebiete sind bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächenreserven enthalten und somit planerisch vorbereitet. Dieser Verfahrensschritt entfällt. Eine vertiefte Eignungsprüfung wurde bereits in der Vergangenheit durchgeführt.

•
Im GRO Offenburg ist die Flächenverfügbarkeit aufgrund des sehr hohen, in großen Teilen flächendeckenden, Eigentumsanteils von Stadt und Zweckverband weitgehend gesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

5.1.4 Nachteile

- Eine Entwicklung sowohl im GRO Hohberg als auch im GRO Offenburg kann sinnvoller Weise erst erfolgen, wenn die Zahl der Trassenvarianten für den Südzubringer reduziert ist. Bis zu dieser Klärung kann eine mittelfristige Entwicklung dieser Flächen nicht sicher in Aussicht gestellt werden. Hier bestehen aktuell Planungsrisiken. Auf Punkt 6.1.2 der Sitzungsvorlage wird verwiesen.
- Auch nach erfolgter Trassenreduzierung ist damit zu rechnen, dass der künftige Südzubringer mit einer hohen Wahrscheinlichkeit GRO-Flächen beanspruchen wird. Abschließende Klarheit über den Trassenverlauf wird aber erst in mehreren Jahren erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt bestehen erhebliche Unsicherheiten in der Planung (z.B. Erschließung, Gebietslayout). Die Grundstücke der Teilfläche Hohberg des GRO und der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier befinden sich weitgehend in Privateigentum. Ein Erwerb war bisher nicht möglich, so dass hier auch für die Zukunft ein Entwicklungsrisiko besteht.

5.2 Szenario 2: Moderate Ergänzung

5.2.1 Prämisse

Szenario 2 baut in gleichem Maß wie Szenario 1 auf der Gewerbeflächenreserve im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan auf. Das Portfolio wird dabei um zwei Flächen ergänzt, für die eine besondere Eignung erkannt wird. Somit kann durch eine moderate Ergänzung eine breitere, stabilere Basis für die Gewerbeflächenentwicklung geschaffen werden.

5.2.2 Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im „GRO Offenburg“ sowie „Im Krummen Acker“ in Elgersweier
- Langfristige Entwicklungen: Vollständige Entwicklung des GRO in Hohberg und Offenburg –abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen, *einschließlich* der Gesamtfläche des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg

5.2.3 Vorteile

- Für die entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin die o.g. Vorteile (gute fachliche Eignung, bereits erfolgte Aufnahme in FNP, sehr gute Flächenverfügbarkeit im GRO Offenburg)
- Die Fläche des Sonderlandeplatzes weist eine dem GRO Offenburg äquivalente, hohe Standorteignung für eine gewerbliche Entwicklung auf. Sie befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Offenburg. Bei einer Aufgabe der fliegerischen Nutzung würden zusätzlich z.B. luftrechtliche Bauhöhenbeschränkungen auf den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

angrenzenden GRO-Flächen entfallen und damit deren effektivere Nutzung ermöglichen.

- Das Potentialgebiet „Im Krumpfen Acker“ befindet sich im engen räumlichen Zusammenhang zu dem bereits sehr gut entwickelten Industriegebiet Elgersweier, was Synergien ermöglicht. Die Verkehrsanbindung ist gut und es konnten nur wenige fachplanerisch ersichtliche Planungshindernisse ermittelt werden.
- Durch das größere Flächenportfolio besteht mehr Flexibilität, wenn sich Teilflächen nicht entwickeln lassen.

5.2.4 Nachteile

- Für die entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin auch deren Nachteile, hier insbesondere die durch die Trassenfindung des Südzubringers bedingten Planungsunsicherheiten.
- Eine gewerbliche Nutzung des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg bedingt die vollständige Aufgabe des Flugbetriebs. Betroffen sind v.a. der durch einen Verein organisierte Hobbyflug, aber auch u.a. die Hagelflieger.
- „Im Krumpfen Acker“ wird Grunderwerb erforderlich, da sich aktuell nur ca. 25 % der Fläche in städtischem Eigentum befindet. Auch muss die Nähe zur Wohnnutzung in Uffhofen planerisch bewältigt werden (Immissionsschutz).
- Für die gewerbliche Entwicklung des Sonderlandeplatzes und der Fläche „Im Krumpfen Acker“ wird die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplans, potentiell jedoch nicht dessen Gesamtfortschreibung erforderlich.
- Insgesamt steigt graduell der Planungsaufwand gegenüber Szenario 1.

5.3 Szenario 3: Diversifizierung

5.3.1 Prämisse

Auch im Szenario 3 ist der GRO zentrales Element der Gewerbeflächenentwicklung. Jedoch wird in diesem Szenario aufgrund der bekannten Entwicklungshemmnisse davon ausgegangen, dass keine mittel-, sondern lediglich eine langfristige Realisierungsperspektive besteht. Um diesen mittelfristigen Flächenverlust zu kompensieren, wird die Zahl der neuen Potentialgebiete, die weiterverfolgt werden sollen, erhöht.

5.3.2 Flächenkulisse und Zeithorizonte

- Mittelfristige Entwicklungen: „Erweiterung GE Rammersweier“, Teilflächen im „GRO Offenburg“ – potentiell in reduziertem Maß – „Im Krumpfen Acker“ in Elgersweier, „Im Angeräckerle“ in Waltersweier und „Schutterwälder Straße“ in Kreuzschlag

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

- Langfristige Entwicklungen: Entwicklung der verbleibenden Flächen im GRO in Hohberg und Offenburg –abzüglich potentiell für den Südzubringer benötigter Flächen, *ohne* den Sonderlandeplatz, mit „Am Herrweg“ in Zunsweier

Anmerkung: Dieses Szenario berücksichtigt Flächenverluste im GRO aufgrund von Planungshindernissen. Eine genaue Verortung der hiervon – hypothetisch – betroffenen Flächen ist nicht möglich.

5.3.3 Vorteile

- Für die weiterhin entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten entsprechend die o.g. Vorteile (gute fachliche Eignung, bereits erfolgte Aufnahme in FNP, sehr gute Flächenverfügbarkeit im GRO Offenburg).
- Der Flugbetrieb am Sonderlandeplatz kann fortgesetzt werden – jedoch kann die Notwendigkeit einer Aufgabe im Fall einer Zerschneidung der Fläche durch den Südzubringer nicht ausgeschlossen werden.
- Die unter 5.2.3 erörterten Vorteile des Potentialgebiets „Im Krumpfen Acker“ bestehen hier auch.
- Die Fläche „Im Angeräckerle“ in Waltersweier weist eine gute Eignung für gewerbliche Entwicklung auf, da sie an die über die Hanns-Martin-Schleyer-Straße bestehende Erschließung und das aufgesiedelte Gewerbegebiet Waltersweier andocken kann. Signifikante fachplanerische Hindernisse wurden nicht erkannt.
- Die Fläche „Schutterwälder Straße“ kann im bestehenden Siedlungskontext im Rahmen eines Flächenrecyclings genutzt werden. Eine Erschließung besteht bereits und muss ggf. nur ertüchtigt werden, auch sind die Umweltauswirkungen hier besonders niedrig.
- Die Verteilung der mittelfristigen Entwicklung auf mehr Potentialgebiete reduziert die Anfälligkeit gegenüber Verzögerungen oder ggf. dem Ausfall einzelner Gebiete. Dies würde insbesondere für den Fall relevant sein, dass die Trassenentscheidung für den Südzubringer noch lange Zeit benötigt und hierdurch die Entwicklung des GRO gehemmt ist.

5.3.4 Nachteile

- Für die weiterhin entsprechend Szenario 1 verfolgten Potentialgebiete gelten weiterhin auch deren Nachteile, hier insbesondere die durch die Trassenfindung des Südzubringers bedingten Planungsunsicherheiten. Fortbestand des Sonderlandeplatzes: Die Einschränkungen für das GRO Offenburg und Hohberg durch luftrechtlich induzierte Bauhöhenbeschränkungen gelten fort, sofern der Sonderlandeplatz nicht aus anderen Gründen (Südzubringer) geschlossen werden sollte.
- Die unter 5.2.4 erörterten Nachteile des Potentialgebiets „Im Krumpfen Acker“ bestehen hier auch.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

- Das Potentialgebiet „Im Angeräckerle“ befindet sich teilweise in Privateigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist damit unsicher. Die Nähe zur Wohnbebauung in Waltersweier führt zu Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbe. Auch wird in den Landschaftsraum entlang der Kinzig nochmals mit Bebauung eingegriffen.
- Das Potentialgebiet „Schutterwälder Straße“ befindet sich zu einem hohen Anteil in Privateigentum. Die Flächenverfügbarkeit ist damit unsicher. Die teils unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbebauung ermöglicht nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet (z.B. nicht störende Dienstleistungen, Büronutzungen).
- Das Potentialgebiet „Am Herrweg“ befindet sich in einer im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzäsur, einem gegenläufigen und verbindlichen Ziel der Raumordnung. Eine Umwidmung der Fläche kann voraussichtlich nur durch einen Flächentausch bei einer Gesamtfortschreibung des Regionalplans erfolgen.
- Für die gewerbliche Entwicklung von „Im Krumpfen Acker“, „Im Angeräckerle“ sowie „Am Herrweg“ wird voraussichtlich eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist damit zu rechnen, dass seitens der Genehmigungsbehörde verlangt wird, dass bei einer Neuaufnahme weiterer Gewerbeflächen die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenpotentiale bspw. im Bereich des GRO reduziert werden.
- Ein zusammenhängendes, nach außen vergleichbar mit dem GRO vermarktbares neues Gewerbegebiet entsteht *nicht*.
- Insgesamt steigt die Zahl der Planungsrisiken gegenüber Szenario 2 in erheblichem Umfang. Es kann nicht von einer Beschleunigung der Entwicklung und auch nicht von einer letztendlich erfolgreichen Realisierung aller neuen Flächen ausgegangen werden.
- Abschließend kann nicht sicher festgehalten werden, dass Szenario 3 eine zukunftsichere Perspektive für die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Offenburg bietet.

5.4 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Aufwand, Dauer und Kosten für die Entwicklung der verschiedenen Potentialgebiete steigen von Szenario 1 bis Szenario 3 kontinuierlich an. Ebenfalls erhöht sich von Szenario 1 bis 3 das Planungsrisiko. Hierbei gibt es eine deutliche Steigerung insbesondere zwischen Szenario 2 und 3, verbunden mit der graduellen Abkehr vom GRO.

Szenario 1 umfasst die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen des GRO und der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier, die grundsätzlich gut für eine Entwicklung geeignet sind. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass auf Teilflächen erhebliche Entwicklungshindernisse (Eigentumsverhältnisse, Freihaltetrassen für den Südzubringer) bestehen. Es erscheint daher sinnvoll, die Flächenkulisse zu vergrößern, um bei Entwicklungshindernissen über Ausweichmöglichkeiten zu verfügen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Szenario 2 („Moderate Ergänzung“) sieht eine solche Ergänzung um Flächen, die besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, vor. Die weiteren einzubeziehenden Flächen des Sonderlandeplatzes befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Die Fläche „Im Krumpfen Acker“ in Elgersweier befindet sich weitgehend nicht in städtischem Eigentum, ist aber fachlich für eine gewerbliche Entwicklung besonders geeignet.

Die Vorteile der bereits im Flächennutzungsplan aufgenommenen Gewerbeflächenreserven werden hierbei vollumfänglich genutzt. Gleichzeitig wird mit der Aufnahme des Sonderlandeplatzes in den Gewerbepark ein zusätzliches Entwicklungspotential geschaffen, bei dem die Flächenverfügbarkeit gesichert ist. Die Aufnahme einer weiteren Potentialfläche ermöglicht mehr Flexibilität bei der Gewerbeflächenentwicklung.

Szenario 3 sieht vor, dass die Flächenkulisse noch einmal deutlich erweitert wird, um noch stärker zu diversifizieren und so bei Entwicklungshemmnissen flexibel reagieren zu können. Bereits die im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialanalyse identifizierten weiteren bestgeeigneten Flächen weisen jedoch erhebliche Entwicklungshemmnisse auf. Auch die Eigentumsverhältnisse lassen nicht erwarten, dass eine rasche Entwicklung gewährleistet ist. Das hier zu Grunde gelegte Konglomerat kleinerer Flächen bietet damit keine ausreichende Grundlage für eine zuverlässige Perspektive der künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg.

Zusammenfassend wird daher empfohlen, eine Entwicklung der Flächenkulisse des Szenarios 2 „Moderate Ergänzung“ weiter zu verfolgen.

Unabhängig hiervon sind gewerbliche Entwicklungen auf Innenentwicklungsflächen, wie z.B. dem Schlachthof oder dem früheren Baumarktstandort an der Schutterwälder Straße, vorrangig voranzutreiben, da so Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.

6. Nächste Schritte zur Umsetzung

Nachfolgend wird dargestellt, welche nächsten Schritte zur Umsetzung der Gewerbeflächenentwicklung entsprechend dem Szenario 2 empfohlen werden.

6.1 Gewerbepark Raum Offenburg (GRO)

Zentrales Ergebnis des Vergleichs der unter Punkt 5 dargelegten Entwicklungsszenarien ist: Der GRO als Kernelement der künftigen räumlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung in Offenburg kann durch kein anderes Potentialgebiet sinnvoll ersetzt werden. Deshalb werden nachfolgend Rahmenbedingungen und erste Arbeitspakete zur Aktivierung dieses Flächenpotentials im GRO dargelegt. Der Fokus liegt im folgenden Kapitel auf der Perspektive der Entwicklung von Flächen im GRO Offenburg, die selbstverständlich eng mit dem Zweckverband GRO abzustimmen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

6.1.1 Bisherige Entwicklung des Gewerbeparks Raum Offenburg und verbleibende Entwicklungsflächen

Das Verbandsgebiet des Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) umfasst insgesamt 130 ha auf dem Gebiet der Gemeinden Schutterwald, Hohberg und Offenburg. Der Zweckverband für das interkommunale Gewerbegebiet wurde 1998 von der Stadt Offenburg und den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald gegründet.

Der erste bereits vor einigen Jahren erschlossene Bauabschnitt des GRO umfasste ca. 15 ha gewerblicher Nettobauflächen entlang der A 5 auf der Gemarkung Schutterwald, ca. 7 ha entlang der Bundesstraße B 3 auf der Gemarkung Hohberg und ca. 11 ha Sonderbaufläche für die Justizvollzugsanstalt auf der Gemarkung Offenburg.

Ein zweiter Bauabschnitt auf der Gemarkung Schutterwald wurde in den vergangenen Jahren erschlossen und umfasst ca. 9 ha gewerbliche Nettobauflächen – die GRO-Flächen im Teilbereich Schutterwald sind somit weitgehend entwickelt.

Ein auf Gemarkung Hohberg projektierte zweiter Bauabschnitt konnte bislang aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer*innen noch nicht entwickelt werden.

In Hohberg verbleibt eine bisher nicht entwickelte Flächenreserve mit ca. 28 ha (s. Punkt 4.2.3, Fläche A). Auf der Gemarkung Offenburg wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft eine Fläche von insgesamt ca. 25 ha als Flächenreserve vorgehalten, aufgeteilt auf zwei Teilflächen. Bisher wurde innerhalb des Offenburger Gebiets im Zweckverband GRO keine gewerbliche Entwicklung initiiert. Entwicklungsbemühungen werden insbesondere durch die Unklarheiten zum Trassenverlauf des Südzubringers deutlich gehemmt.

6.1.2 Fehlende Trassenentscheidung für den Südzubringer als Entwicklungshemmnis

Der Südzubringer soll eine Querspange zwischen der Bundesautobahn (BAB) 5 und der B 33 als Verbindung zwischen Oberrheintal und mittlerem Schwarzwald / Baar / Württemberg sowie eine Entlastung der Anschlussstelle Offenburg herstellen. Entsprechende Überlegungen zum Südzubringer werden seit langer Zeit betrieben.

Auch aufgrund der Verknüpfungspunkte mit den Projekten „Rheintalbahn“ und „Güterzugtunnel“ wurde der Südzubringer im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 in den „vordringlichen Bedarf“ aufgenommen. Aktuell werden die Trassenvarianten durch das RP Freiburg geprüft. Mit der abschließenden Festlegung des definitiven Trassenverlaufs ist erst in mehreren Jahren zu rechnen.

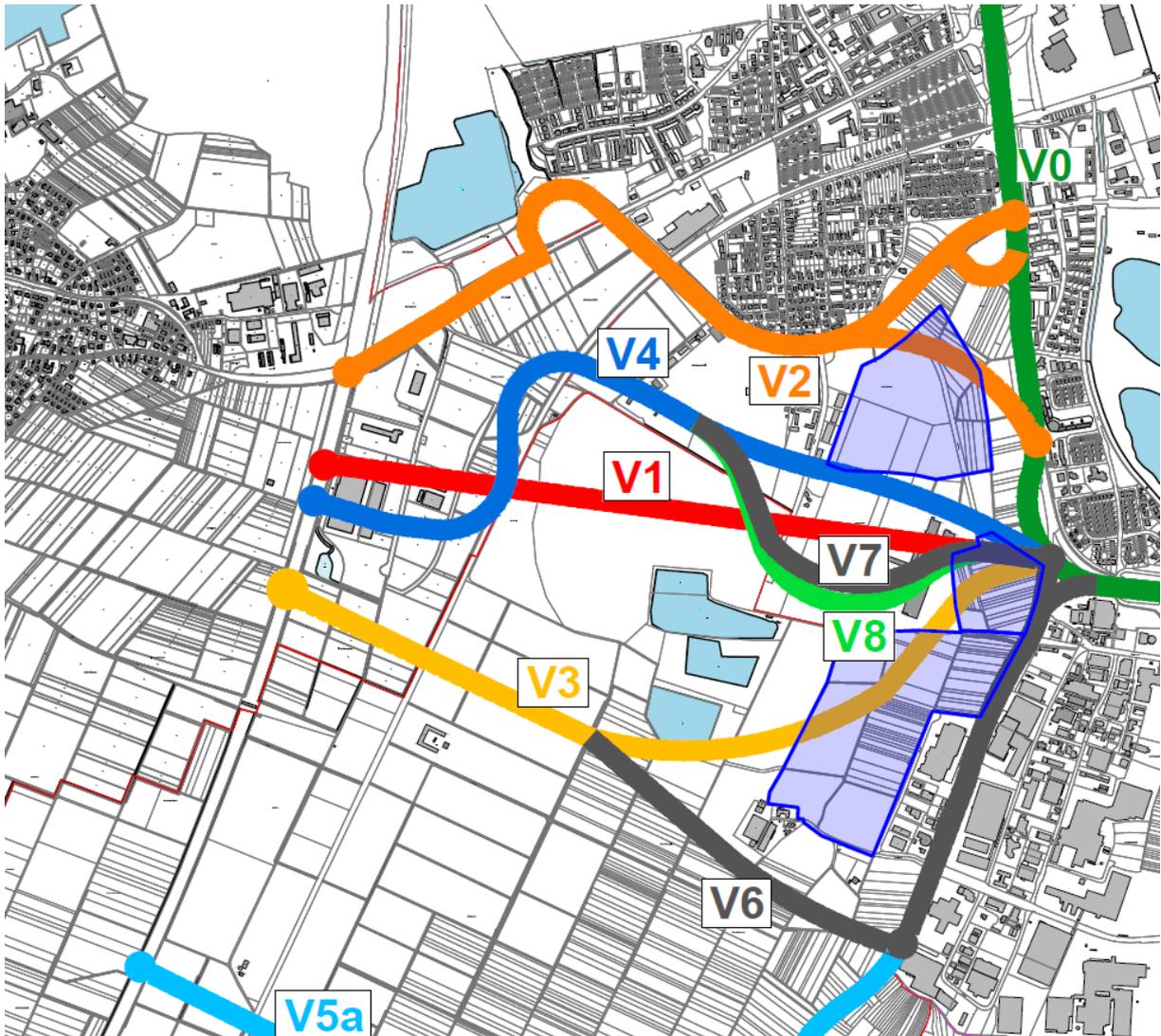
Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
SabineTel. Nr.:
82-2407Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg



Das Projekt befindet sich aktuell in der Phase der Prüfung diverser Trassenvarianten und Untervarianten durch das Regierungspräsidium Freiburg (nur Teilbereich dargestellt).

Wie aus der Abbildung ersichtlich, werden große Teile des GRO von verschiedenen Trassenvarianten durchschnitten, so dass eine Gebietsentwicklung in weiten Teilen nicht möglich ist, so lange eine Vorzugstrasse durch das Regierungspräsidium Freiburg nicht festlegt wurde oder zumindest eine Reduzierung auf zwei oder drei Trassenvarianten erfolgt ist. Erst ab diesem Zeitpunkt kann ein Erschließungssystem für den GRO einschließlich des Anschlusses an das bestehende Verkehrsnetz konzipiert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Allerdings ist der nördliche Teil der GRO-Teilfläche Offenburg nur durch die Variante 2 des Südzubringers tangiert. Die Planungsvariante 2 greift die L 99 (Offenburg-Schutterwald) östlich der BAB 5 und den Südring auf, die Straßen müssten dabei deutlich ausgebaut werden. Seitens der Stadt Offenburg wird diese Lösung fachtechnisch als sehr nachteilig und kaum sinnvoll realisierbar eingeschätzt: Eine direkte, möglichst anschlussfreie Trassenführung ist, ohne massive Umbauten, nicht möglich. Dies steht einer optimalen Verkehrsführung auf einer Querspange entgegen. Durch die Steigerung der Verkehrsmenge würde sich außerdem die Lärmbelastung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung in Hildboltsweier deutlich erhöhen.

Vor diesem Hintergrund ist zu empfehlen, die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu suchen und zu prüfen, ob die Trassenvariante 2 bereits jetzt ausgeschlossen werden kann. Dies vorausgesetzt könnte zeitnah zumindest die Entwicklung der nördlichen Offenburger Teilfläche des GRO begonnen werden.

6.1.3 Einleitung der Gebietsentwicklung im GRO – Teilbereich Offenburg

Entwicklungsabschnitt 1

Sofern der zeitnahe Ausschluss der Trassenvariante 2 möglich sein sollte, kann auf einer ersten Teilfläche des GRO auf Gemarkung Offenburg auf der mittelfristigen Zeitschiene die Realisierung baureifer und vermarktungsfähiger Gewerbeflächen betrieben werden.

Ein möglicher Entwicklungsbereich 1 ist in den Anlagen 4.0 und 4.1 zur Drucksache 009/22 dargestellt. Er wird aktuell begrenzt durch:

- den Südring im Norden,
- die Straße Am Flugplatz im Westen,
- die verbleibenden Flächen des Sonderlandeplatzes und die Justizvollzugsanstalt im Süden und
- die Otto-Lilienthal-Straße im Osten.

Dieser Flächenzuschnitt ist zu empfehlen, da ausschließlich Flächen im Eigentum von Stadt oder Zweckverband erfasst werden. Der Eingriff in den Sonderlandeplatz entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Es wurden aber auch Flächen über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus aufgenommen, da u.a. Verkehrsverbindungen, Freiraumstrukturen und städtebauliche Belange mitgedacht werden müssen.

Für den Entwicklungsbereich 1 wäre dann im ersten Schritt – als Grundlage für weiterführende fachplanerische Untersuchungen sowie die Erstellung eines Bebauungsplans – ein Entwicklungskonzept zu erstellen. Dabei ist auch – in Abstimmung z.B. mit dem Regierungspräsidium Freiburg – in einem ersten Schritt nochmals die genaue Abgrenzung des Entwicklungsbereichs zu validieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Zu prüfen ist auch, wie künftig die dort heute vorhandenen Messeparkplätze angeordnet werden können.

Städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept

Aktuell wird der Stadtbereich zwischen Südzubringer, B 33 und Rheintalbahn bis zur Gemeindegrenze nach Hohberg von Ackerbau, Sonderlandeplatz und JVA sowie verschiedene Sondernutzungsformen (z.B. verschiedene Vereinsgelände, Tierheim, Straßenmeisterei) geprägt. Insgesamt entsteht ein sehr fragmentierter Gesamteindruck ohne klare Raumbeziehungen.

In diesen Raum sollen perspektivisch die Gewerbeflächen für den GRO auf Gemarkung Offenburg integriert werden. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Raum gesamthaft zu betrachten und die verschiedenen Teilssegmente zu einem Stadtbau-stein unter Berücksichtigung der verschiedenen bestehenden, sich eignenden oder bereits geplanten Raumnutzungen, Freiraumverbindungen, Verkehrsachsen, etc. zusammenzufügen. Es ist daher zu empfehlen, soweit dies angesichts der verschiedenen Trassenvarianten für den Südzubringer möglich ist, ein Gesamtkonzept zur Einbettung des gewerblichen Entwicklungsbereichs in seine Umgebung entsprechend des Lageplans in Anlage 5 zur Sitzungsvorlage zu erstellen.

6.1.4 Künftige Entwicklung des Sonderlandeplatzes Offenburg

Der Sonderlandeplatz Offenburg befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg und ist an die Fliegergruppe Offenburg e.V. verpachtet. Er dient im Wesentlichen der Hobby- und Freizeitfliegerei. Der luftrechtliche Status eines Sonderlandeplatzes bedeutet, dass Starts und Landungen nur durch den/die Betreiber oder auf Anfrage durchgeführt werden dürfen. Die räumliche Abgrenzung des Sonderlandeplatzes wird in Anlage 6 zur Drucksache 009/22 dargestellt.

Die im vorangehenden Kapitel dargestellte Entwicklung einer Teilfläche des Gewerbeparks auf Offenburger Gemarkung erfordert eine Verkleinerung des Sonderlandeplatzes. Im vom Gemeinderat und dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossenen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Reduzierung der Fläche des SLP im Norden bereits dargestellt.

Anlässlich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde fachgutachterlich geprüft, dass auch bei einer Verkleinerung des Sonderlandeplatzes und einer Verkürzung der Landebahn weiterhin ein eingeschränkter Flugbetrieb möglich wäre. Allerdings müssten hierzu möglicherweise Umbauten am Platz erfolgen und voraussichtlich eine neue luftverkehrsrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Für die angrenzend vorgesehenen Gewerbeflächen bestünden Höhenbeschränkungen auf Grund des Bauschutzbereichs des Sonderlandeplatzes.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Auf der anderen Seite weist die im Flächennutzungsplan verbleibende Fläche des Sonderlandeplatzes auf Gemarkung Offenburg mit ca. 15 ha Fläche ebenso wie die im FNP innerhalb des Verbandsgebiets des GRO dargestellten Flächen eine große Eignung für eine gewerbliche Nutzung auf.

Angesichts der akuten Verknappung gewerblicher Entwicklungsflächen in Offenburg ist die mittelfristige Auffassung des Sonderlandeplatzes zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu empfehlen.

6.1.5 Nächste Schritte

Bei entsprechender Beschlussfassung wird die Verwaltung zu einem genauer untersuchen, wie ein erster Entwicklungsabschnitt des GRO auf Offenburger Gemarkung abgegrenzt und in ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept eingebettet werden kann.

Zum anderen wird die Verwaltung untersuchen, bis wann der Sonderlandeplatz Offenburg sinnvoll in seiner heutigen Form weiter betrieben werden kann, und ab wann eine gewerbliche Entwicklung der Fläche zu empfehlen ist.

6.1.6 Entwicklung weiterer Flächen des GRO in Offenburg und Hohberg

Vor der Entwicklung weiterer Flächen des GRO in Offenburg und Hohberg muss zunächst abgewartet werden, bis seitens des Regierungspräsidiums Freiburg eine Trassenentscheidung für den Südzubringer erfolgt oder zumindest die Zahl der weiter zu prüfenden Trassen erheblich reduziert wird.

6.2 Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Potentialfläche (ca. 3,3 ha) stellt eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden und vollständig aufgesiedelten Gewerbegebiets Rammersweier dar (vgl. Anlage 7 zur Drucksache 009/22). Durch die bereits bestehende verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung ist darüber hinaus von unter diesem Aspekt vergleichsweise geringen Aufwendungen bei einer Gebietsentwicklung analog der Bestandsstrukturen auszugehen. Aus fachlicher planerischer Sicht stehen der baldigen Einleitung einer Gebietsentwicklung keine erheblichen Hindernisse entgegen, sofern der erforderliche Grunderwerb erfolgreich durchgeführt werden kann. In diesem Fall beabsichtigt die Verwaltung, dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans zu empfehlen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

6.3 Im Krummen Acker in Elgersweier

Mit einer Fläche von ca. 4 ha im engen räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Industriegebiet Elgersweier und einem guten Prüfergebnis im Rahmen der Gewerbeflächenpotentialanalyse wird empfohlen, die Gebietsentwicklung für die Potentialfläche „Im Krummen Acker“ auf Gemarkung Elgersweier vorzubereiten (vgl. Anlage 8 zur Drucksache 009/22). Dies bedeutet insbesondere die Aufnahme von Erwerbsverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümer*innen zur Prüfung der Verkaufsbereitschaft.

Hierzu ist auch das Votum des Ortschaftsrats Elgersweier einzuholen. Im Anschluss ist beabsichtigt, dem Gemeinderat eine abschließende Empfehlung vorzulegen, ob und wann eine Entwicklung des Gebiets erfolgen kann.

6.4 Entwicklungsflächen für Betriebserweiterungen

Die unter Punkt 6.1 bis 6.3 dargelegten Arbeitspakete sind ausschließlich auf Angebotsplanungen mit einem Schwerpunkt für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen ausgerichtet. Für die folgenden Potentialgebiete wurde eine Eignung für Betriebserweiterungen unmittelbar oder nah angrenzender Betriebe in bestehenden Gewerbegebieten festgestellt:

- 1. Am Herrweg, Zunsweier
- 3. Hinter dem Büchert, Elgersweier/Zunsweier
- 4. Im Krummen Acker, Elgersweier
- 6. Eichelgarten, Offenburg
- 7. In der Spöck, Waltersweier
- 8. Ober Schambach, Rammersweier
- 9. Im Angeräckerle, Waltersweier
- C. Erweiterung Tesa, Bühl

Im Fall erforderlicher Betriebserweiterungen von expandierenden Unternehmen kann geprüft werden, ob eine partielle oder vollumfängliche Entwicklung dieser Gebiete eingeleitet werden soll. Mit Ausnahme der Fläche C ist auch hierbei eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Der Nachweis der Erforderlichkeit der additiven Flächeninanspruchnahme gegenüber den höherrangig Planungsebenen ist in diesen Fällen jedoch mit dem Ziel des Standorterhalts deutlich leichter begründbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

7. Instrumente der Grundstücksneuordnung

Als eines der zentralen Hindernisse bei der Entwicklung ansonsten teils vielversprechender Potentialgebiete hat sich in der Gesamtschau der Gewerbeflächenpotentialanalyse die häufig fehlende Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümer*innen erwiesen. Der freihändige Grunderwerb von Privat gestaltet sich zunehmend schwieriger und behindert in erheblichem Maß sinnvolle Gebietsentwicklungen.

Vor diesem Hintergrund prüft die Verwaltung fortlaufend, welche Möglichkeiten und Instrumente bestehen, hier die Gewerbeflächenentwicklung zu beschleunigen. Wenn hier, beispielsweise auch durch gesetzliche Änderungen, vereinfachte Möglichkeiten entstehen sollten, wird die Verwaltung dem Gemeinderat entsprechend berichten.

8. Ausblick

Den folgenden Schritt wird die Verwaltung bei einer Beschlussfassung des Gemeinderats entsprechend der Beschlussempfehlung direkt einleiten:

- Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg bzgl. Klärung der Ausschlussmöglichkeiten der Trassenvariante 2 des Südzubringers;

Bei positivem Ergebnis der Abstimmung werden darauf aufbauend werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erstellung eines Konzepts für den Entwicklungsbereich 1 im GRO, Teilbereich Offenburg;
- Erstellung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts zur Einbindung in die Umgebung
- Prüfung, ob – über die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus – weitere Flächen des Sonderlandeplatzes Offenburg in die Gewerbeflächenentwicklung einbezogen werden können, und Klärung der Rahmenbedingungen und Folgewirkungen einer möglichen Aufgabe des Sonderlandeplatzes;

Parallel erfolgt die Einholung des Votums des Ortschaftsrats Elgersweier zum Potentialgebiet „Im Krumpfen Acker“ und eine Sondierung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen in diesem Potentialgebiet und im Potentialgebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier“.

Im Anschluss wird die Verwaltung dem Gemeinderat zu diesen Punkten erneut berichten und dabei auch ein Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesen Planungen vorlegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

009/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
18.02.2022

Betreff: Gewerbeflächenentwicklung in Offenburg

Anlagen:

1. Übersichtsplan: Neue Potentialgebiete und bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächenreserven
2. Lagepläne zu allen geprüften Potentialgebieten
3. Gewerbeflächenpotentialanalyse
- 4.0 Möglicher Entwicklungsbereich 1, GRO – TF Offenburg (Stadtplan)
- 4.1 Möglicher Entwicklungsbereich 1, GRO – TF Offenburg (Kataster)
5. Bearbeitungsbereich Gesamtkonzept GRO TF Offenburg und Umgebung
6. Räumlicher Umgriff Sonderlandeplatz Offenburg
7. Potentialgebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Rammersweier“
8. Potentialgebiet „Im Krumpfen Acker“